

# 「小陽春」燒至傳統豪宅

## 多實街舊屋呎價3.4萬 28年升40倍

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 市場旺氣吹至豪宅市場，昨日市場盛傳九龍塘多實街8號屋地獲買家以2.08億元購入，以物業重建樓面約6,111呎計算，樓面地價每呎高達34,037元，打破去年同一地段所創下的32,852元成交紀錄，登上九龍區屋地及地皮呎價亞軍。另外，中半山帝景閣錄得賬面獲利千萬個案。

據了解，佔地達10,185呎的多實街8號現址為一幢3層高大屋，落成29年。市場人士透露，該盤近日以2.08億元易手。而據土地註冊處資料顯示，該盤原業主為EAGLE BOOM COMPANY LIMITED(依繁有限公司)，董事包括陳景霞、梁國威、陸文儒、馬美琦，於1984年斥資500萬元購入大屋，單位期間升值達40.6倍。

佔地逾萬呎 2.08億易手

據了解，大屋現位處「住宅(丙類)1」地帶內，重建可以地積比率0.6倍興建1幢6,111呎大屋，並可另建1層停車庫等。按此計算，屋地樓面地價達到34,037元，超越去年同一地段多實街2號及4號呎價紀錄，成為九龍區屋地及地皮次高地價。

資料顯示，毗鄰的多實街2號及4號在去年4月由同一名買家以1.95億及2億元購入，並在同年年底兩地一併向城規會申請興建一幢3層高幼稚園校舍，但遭到區內家長群起反對，認為區內幼稚園已飽和。

中半山帝景閣賺千萬離場

港島方面，利嘉閣地產區振輝表示，中半山帝景閣低層A室獲用家出價2,150萬元承接，單位建築面積1,428呎，呎價15,056元。原業主在1998年8月以1,145萬元購得單位，賬面獲利1,005萬元離場，折算漲幅接近88%。

另外，淺水灣麗景園第10座12樓連車位以3,900萬元成交，單位面積2,288呎，呎價1.7萬元。原業主2009年以3,480萬元購入，物業約3年升值近12%。

■傳統豪宅地段九龍塘多實街近年多次錄得獨立屋地成交，包括多實街2號屋地以1.95億元成交。 資料圖片



### 過去1年九龍塘多實街屋地成交紀錄

地址	地盤面積	可建樓面面積	成交價	樓面地價
多實街8號	10,185呎	6,111呎	2.08億元	34,037元
多實街4號	10,146呎	6,088呎	2億元	32,852元
多實街2號	10,173呎	6,104呎	1.95億元	31,946元

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

## 洋房落成按年升1.4倍

香港文匯報訊 中原地產預計，今年全港落成洋房296幢，按年增加172幢，上升1.4倍。

該行研究部高級聯席董事黃良昇指，雖然供應量連續二年上升，仍然屬於正常水平。其中，新界供應最多，18個項目提供176幢洋房，包括大埔天賦海灣、元朗尚豪庭、青山公路琨崙等。港島及九龍有17個及7個項目，分別提供108幢及12幢洋房。

傳統洋房區新增供應改善，山頂6個項目，35幢洋房；南區9個項目，59幢洋房；九龍塘7個項目，12幢洋房；西貢3個項目，7幢洋房。

## 福澤街舊樓強拍 3.3億成交



■手執「1」號牌的九建歐陽志雄在昨日代表公司投得地盤。 香港文匯報記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 九建持有逾94%業權的大角咀福澤街12至22號仁利大樓在昨日透過萊坊進行強制拍賣，由九建以底價3,3305億元一口價投得統一大廈業權，預計興建1幢42層高商住物業。

### 九建底價奪得 擬建單幢樓

據了解，仁利大樓位處福澤街與大角咀道交界，地盤面積約8,400呎，規劃為「住宅(甲類)」地盤，2010年9月已批出圖則，地積比率8.38倍，興建1幢42層高商住物業連康樂設施，住用樓面約62,987呎，非住用約7,419呎。

仁利大樓現狀為6幢6層高商住大廈，地下為商舖，現有樓面約36,200呎，地積比率僅4.3倍。該物業於1964年落成，至今樓齡約48年，區內建築群主要為多年前建成的低、中層住宅大廈連地下商舖，另有一些工業大廈及寫字樓，由物業步行至港鐵奧運站約需10分鐘。

據了解，仁利大樓附近的多幢舊樓亦正被收購，當中毗鄰的福澤街24至30號永發大樓市傳田生及太古等正展開收購，而位於仁利大樓北面的利得街11至33號海安樓亦全獲恒基成功收購。另外，附近的海興大廈亦正獲財團收購。

## 內地客境外置業 繢愛英加星三國

香港文匯報訊 內地「雙非嬰兒潮」近期備受海內外關注，不少父母甚至不惜腰間錢，為下一代在外國置業「安胎」，房地產服務公司高力國際昨日發表報告，加拿大溫哥華和多倫多、英國倫敦及新加坡將繼續成為內地人士今年境外購房熱門地點。目前，內地買家在這四個市場佔當地境外投資者比例約為20%至40%。

### 加國置業年輕化

溫哥華及多倫多的住宅價格在過去6年平均上漲幅度分別為9%及7%。去年溫哥華住宅市場成交11,769套，同比上漲32%。內地投資者加國置業原因主要為子女教育作房產投資，高力國際國際物業部董事賴錦雄亦指：「我們也慢慢看到購房群體有年輕化趨勢，年輕留學生購置大戶型、豪宅的趨勢明顯增加。」

至於英國倫敦方面，中國內地和香港買家購入近兩成市中心新建物業。高力國際表示，倫敦市中心的未出售全新房產在半年前已從2,000套降至1,200套，加上該市人口預計在10年後將由現時780萬增至840萬，供需失衡加劇配合國內買家推動，今年倫敦市中心核心地段及傳統高端居住區域的房價有望增長5%至10%。

政府公共住房(俗稱組屋)佔整體樓市76%的新加坡，目前私宅市場買家有接近30%來自中國內地。該行表示，新加坡貸款利率為1.2%至2.0%，外國人可享受60%至80%的貸款，租金回報率約為5%。相對於目前內地樓市5%至7%的貸款利率和僅2%至3%的租金回報率來講，新加坡房產市場顯現諸多優勢。截至去年年底，新加坡公寓售價在每平方米40,000元至180,000元人民幣之間。

## 海珏首批低市價三成售



■新地雷霆(左)表示，海珏首批買家以區內換樓客為主。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 新盤銷情升溫，發展商趁勢加快推盤步伐。新地於馬灣珀麗灣6期海珏前晚近凌晨時分公布首批30伙價單，平均呎價7,068元，比意向價及

區內二手價低近30%，訂價由779.11萬至976.86萬元。消息指，首批單位已獲全數預留，以區內換樓客為主，最快本周六下午揀樓。另外，該盤昨晚提價12%加推17伙，平均呎價7,913元。

### 首批30伙傳全數預留

新地代理執行董事雷霆昨表示，海珏首批30伙以大幅低於意向價1萬元推售，主要是因準買家以區內換樓客及租客為主，相信再加推單位時會加價5%至10%，至於23伙地下連花園及頂層複式特色戶，維持意向呎價1.8萬元，並只會先推出10伙，餘下13伙於明年初入伙後才推售。

新地代理助理總經理陳漢麟指出，此盤已接獲逾100個登記，其中地下連花園及頂層複式特色戶已接獲80個客洽購。根據首批30伙價單顯示，分布於第32座3、5、6樓及第33座3、5、6樓及第35座3、5、6樓，建築面積1,137至1,300呎，訂價由779.11萬至976.86萬元。

中原周水輝表示，受樓市向好帶動，珀麗灣的交投持續暢旺，現時區內600至1,000呎的二手海景單位呎價5,500

至6,500元，內圍景戶的二手呎價4,500至6,000元，若與海珏相類似的大面積單位二手叫價約7,500至1.1萬元，因此，海珏的首批單位呎價明顯低於二手價。

此外，新地代理特別發展部高級銷售及市務經理譚錫湛指出，掃管笏星堤30間洋房已累售28間，套現約10億元；餘下2間面積分別為6,000呎及4,300呎的洋房會連裝修出售，意向呎價分別為1.75萬元及1.4萬元，意向售價1.05億元及6,020萬元。

### 極尚加價2%加推3房戶

長實地產投資董事郭子威昨表示，趁大閏極尚·盛世下周取消多付2%樓價最多獲12%租金回贈前夕，昨日中午加價2%加推32伙第1座至39樓南翼C的3房戶，平均即供呎價8,513元，計入租金回贈優惠，平均即供呎價約8,000元，入場費低於800萬元，建築面積均為1,030呎。該盤其後再加推10伙第2座12至33樓南翼C室，建築面積均為1,264呎，平均即供呎價8,906元，即供售價由1,080.1萬至1,188.1萬元，於本周六推售。

長實地產投資董事郭子威昨表示，趁大閏極尚·盛世下周取消多付2%樓價最多獲12%租金回贈前夕，昨日中午加價2%加推32伙第1座至39樓南翼C的3房戶，平均即供呎價8,513元，計入租金回贈優惠，平均即供呎價約8,000元，入場費低於800萬元，建築面積均為1,030呎。該盤其後再加推10伙第2座12至33樓南翼C室，建築面積均為1,264呎，平均即供呎價8,906元，即供售價由1,080.1萬至1,188.1萬元，於本周六推售。

## 油麻地廣場「醫療」招客

香港文匯報訊 (記者 周穎) 內地及本港醫療概念吸引，由順聯集團持有的油麻地美迪寧廣場以醫療廣場作主題，日前再推出招租。其中，地舖意向呎租介乎130元左右；其餘1樓至2樓意向呎租由21至30元，舖位入場費月租1.6萬元。

### 美迪寧廣場地舖呎租130元

美迪寧廣場中國區營運總監鍾煥琳表示，油麻地彌敦道525號美迪寧廣場，總樓面面積約6萬餘呎，提供約800至2,000呎呎合共逾50個商舖單位，投資金額超過8億元，其中3樓已經獲寶卓體檢中心承租約8,000呎樓面，租期3年；1樓至2樓亦租出5成樓面，估計最快4月至5月開業。

美聯工商舖副主席黃子華稱，「美迪寧廣場」現時除3樓獲得體檢中心承租，其他單位亦獲另一醫療集團及醫學美容集團預留。地下商舖將為兩個4,000呎地舖，料吸納與中港醫療有協同效應的商戶，包括大型日用品連鎖店、跨國健康食品公司等。



■油麻地美迪寧廣場以醫療廣場作商場主題。

香港文匯報記者周穎 攝

## 觀塘聯運工廈新高呎價

香港文匯報訊 (記者 周穎) 觀塘工廈成交續旺，鴻圖道聯運工業大廈高層單位新近以呎價2,870元成交，創下該廈新高，同區凱源工業大廈高層單位連天台亦以300萬元易手。

### 物業不足一年升值15.7%

中原(工商舖)工商部營業董事李文光表示，鴻圖道76號聯運工業大廈高層單位，建築面積1,080呎，涉及資金310萬元，呎價2,870元，創下該廈新高。買家從事貿易行業，購入自用。原業主為投資者，於去年中斥資約268萬元購入單位，持貨不足一年後轉售，賬面獲利約42萬元，物業升值15.7%。

另一宗成交則位於開源道47號凱源工業大廈高層單位連天台，單位建築面積約1,100呎，成交價300萬元，呎價2,727元，買家購入單位自用。據了解，業主於1990年以約84萬元購入自用至今，賬面獲利216萬元。

## 綠楊「樓王」440萬 97後新高



■綠楊新邨。

中原地產如心廣場分行經理丘漢偉表示，荃灣綠楊新邨C座高層05室，面積671呎，屬於「樓王」戶型，

以440萬元易手，成交價創97後年新高。原業主2002年2月以185萬元購入上址，持貨10年，現轉手賬面獲利255萬元，單位升值近1.4倍。

另一方面，中原地產屯門卓爾居分行經理鄭家進表示，港鐵屯門站大型盤目快將開售，刺激二手市況持續升溫，區內卓爾居2月錄得15宗成交，按月成交量創兩年新高。與此同時，該盤新近錄得一宗兩房戶單位高價成交，呎價創近兩年新高。

據了解，成交單位為卓爾居1座高層E室，面積652呎，成交價348萬元，平均呎價5,337元。買家為

### 西九四小龍量價齊升

除新界區外，中原地產泓景臺第一分行高級分部營業經理許永生表示，西九四小龍本月錄108宗成交，超越上月交投量2.6倍之餘，更創1年新高，平均呎價亦由6,852元微升至6,974元。其中，泓景臺本月錄23宗成交，包括7座中層H室近日以455萬元成交，單位面積644呎，平均呎價7,065元。

### 太古城2月成交近1年新高

中原地產陳彪表示，股市向好加上低息口持續，令樓市穩定，買家入市信心大增，太古城購買力全面釋放，本月屋苑錄得成交約78宗，創近一年新高，平均呎價9,800元。

太古城最新成交為唐宮閣中層F室，面積678呎，原業主叫價680萬元，過年後減至630萬元，經買家還價，再減至603萬元沽，呎價8,894元，減幅11%。買家為本地用家，購入單位自住。原業主1992年1月以197萬元入市上址，轉售單位賬面大幅獲利406萬元，升值逾2倍。